



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Phénomène de cabanisation

Question écrite n° 42111

Texte de la question

M. Sébastien Cazenove interroge Mme la ministre déléguée auprès de la ministre de la transition écologique, chargée du logement, sur les conséquences écologiques, sanitaires et économiques du phénomène de cabanisation. Dernièrement, M. le sous-préfet a procédé à l'enlèvement de résidences mobiles de loisirs et de caravanes sur une commune du littoral. Cette opération est intervenue dans le cadre de la politique de lutte contre la cabanisation, phénomène d'implantation illégale de constructions dans des espaces naturels ou agricoles fragiles, ayant tendance à se développer sur le territoire. Ce phénomène s'accompagne de nombreuses conséquences : non-respect de la réglementation en matière d'urbanisme, mise en danger des occupants les exposant à des risques naturels et sanitaires, pollution des sites. En dégradant les paysages, la cabanisation porte également atteinte à l'activité économique d'hébergements touristiques. M. le député a en effet été sollicité par des propriétaires de gîtes, impuissants face à ce phénomène, louant des chambres d'hôtes de *standing* situées sur d'anciens domaines viticoles au cœur de la plaine roussillonnaise et cernées par ces constructions illégales, dégradant ainsi l'image de leur site de location. La loi de l'engagement dans la vie locale et l'action publique vise à assurer une meilleure effectivité des décisions d'urbanisme en prévoyant la possibilité pour les maires de mettre en demeure la personne responsable de l'infraction, assortie d'une possibilité d'astreinte par jour de retard constaté au regard des mesures prescrites, de se mettre en conformité avec la décision d'urbanisme ou de déposer une demande d'autorisation. Toutefois, les procédures demeurent longues et complexes, avec des décisions de justice non exécutées et nécessitant plusieurs mises en demeure des occupants avant que l'État n'engage la procédure de démolition d'office. Aussi, il souhaiterait savoir ce que le ministère envisage pour enrayer le phénomène de constructions illégales et avec quels leviers y parvenir.

Texte de la réponse

La cabanisation est un phénomène complexe qui revêt des contours extrêmement variés, de l'habitat léger de loisirs à l'extension illégale de constructions existantes en passant par des problématiques d'habitat précaire. Différents instruments existent pour permettre de traiter ce phénomène dès l'amont, soit bien avant la réponse pénale. Ainsi, le document d'urbanisme constitue un premier outil efficace de protection contre ce phénomène, car il détermine les interdictions de construire dans certains secteurs de la commune, fixe le cadre juridique applicable et facilite in fine l'intervention d'une éventuelle verbalisation. Ce document pourra par exemple cibler les territoires présentant un risque élevé de cabanisation en y interdisant toute forme d'implantation. La surveillance foncière du territoire concerné et notamment de ses secteurs les plus sensibles (tels que les secteurs à risques naturels, technologiques, sanitaires, à enjeux de protection, sans usage, isolés, etc. ...), propices à des implantations discrètes et illégales, peut ensuite s'opérer dans le cadre des DIA (déclaration d'intention d'aliéner). Ces dernières sont transmises aux communes en cas de vente de terrains et leur permettent de repérer les transactions atypiques pouvant donner lieu à des implantations illégales. Cette surveillance foncière permettra le cas échéant à la collectivité de se saisir de la situation le plus en amont possible au moyen de ses outils de maîtrise foncière (acquisition amiable, préemption, exceptionnellement expropriation). Enfin, la limitation du développement des réseaux d'électricité, d'eau, de gaz ou de téléphone et

donc de leur accès dans des espaces par définition peu ou pas urbanisés est encore un outil supplémentaire dont les collectivités peuvent se saisir. En effet, l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme interdit le raccordement définitif aux réseaux des constructions illégales. Ces premiers outils sont d'autant plus efficaces qu'ils peuvent être rapidement mis en œuvre, pour éviter l'implantation des premières constructions illégales. Plusieurs services déconcentrés de l'État ont, parfois en lien avec les acteurs locaux, élaboré des guides rappelant ces différents moyens permettant de traiter la cabanisation. Les infractions éventuelles pourront ultérieurement susciter une réponse pénale. L'efficacité des sanctions pénales dépend alors de l'intervention effective de l'ensemble des acteurs de la chaîne pénale (agents publics, services de police et de gendarmerie, maires, procureurs et tribunaux). À ce sujet, une instruction ministérielle en date du 3 septembre 2014 a permis de mettre en place des protocoles pour renforcer l'accompagnement des maires dans l'exercice de leurs missions de contrôle par les services déconcentrés de l'État. Ces protocoles permettent en particulier d'identifier les infractions les plus graves et les plus gênantes devant être réprimées prioritairement. Le procureur de la République a ensuite la responsabilité du déclenchement de l'action publique, conformément aux principes généraux de la procédure pénale. La loi n° 2019-1461 du 27 décembre 2019 relative à l'engagement dans la vie locale et à la proximité de l'action publique, a ouvert des moyens nouveaux à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme – bien souvent le maire – afin de compléter utilement le dispositif pénal et de permettre une action rapide du maire pour traiter les infractions en matière d'urbanisme, dont la cabanisation. C'est ainsi que les nouveaux articles L. 481-1 à L. 481-3 du code de l'urbanisme, entrés en vigueur depuis le 29 décembre 2019, prévoient un mécanisme de mise en demeure de régulariser sous astreinte les constructions, travaux et installations réalisés en infraction avec le code de l'urbanisme. Très concrètement, une fois le procès-verbal d'infraction au code de l'urbanisme dressé, l'autorité compétente a la faculté de mettre en demeure l'auteur de cette infraction de procéder aux travaux nécessaires à la mise en conformité de sa construction ou de déposer une demande d'autorisation visant à les régulariser a posteriori. Cette mise en demeure peut être assortie d'une astreinte d'un montant de 500 euros maximum par jour de retard dont le produit revient à la collectivité compétente en matière d'urbanisme.

Données clés

Auteur : [M. Sébastien Cazenove](#)

Circonscription : Pyrénées-Orientales (4^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 42111

Rubrique : Environnement

Ministère interrogé : [Logement](#)

Ministère attributaire : [Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [26 octobre 2021](#), page 7769

Réponse publiée au JO le : [22 mars 2022](#), page 1940